

# Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital

## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

### 1 Grundlagen der Gesellschaft

Die Wohnungsgesellschaft Freital mit beschränkter Haftung, Freital (im Folgenden „WGF“ oder „Gesellschaft“ genannt), ist im Rahmen ihres Gesellschaftsvertrages für die Errichtung, Betreuung, Bewirtschaftung und Verwaltung von Bauten, insbesondere Wohnungen, in allen Rechts- und Nutzungsformen, darunter auch Gewerberäume sowie Eigenheime/Eigentumswohnungen, die für breite Bevölkerungsschichten hinsichtlich deren Wohnbedürfnissen und Einkommensstruktur grundsätzlich geeignet sind, vornehmlich in der Großen Kreisstadt Freital, verantwortlich. Die Gesellschaft soll im Interesse ihrer Gesellschafterin, der Großen Kreisstadt Freital, vorrangig eine sozial verantwortbare Wohnungsversorgung für breite Schichten der Bevölkerung sicherstellen.

Die Tätigkeitsgebiete der Gesellschaft liegen im Rahmen des im Gesellschaftsvertrag festgelegten Unternehmensgegenstandes. Die Hauptgeschäftstätigkeit der Gesellschaft betrifft im Wesentlichen die Bewirtschaftung eigener Mietwohnungen.

Die Gesellschaft verwaltet als kommunales Wohnungsunternehmen und größter Vermieter der Stadt Freital zum 31. Dezember 2016 3.440 Wohnungseinheiten (WE) mit einer Fläche von 189.953,87 m<sup>2</sup> und 78 Gewerbeeinheiten (GE) mit einer Gewerbefläche von 7.534,22 m<sup>2</sup> (ohne ihren eigenen Geschäftssitz in Freital-Döhlen, Lutherstraße 22).

Die Steuerung erfolgt nach dem für den Geschäftsverlauf der Gesellschaft bedeutsamen finanziellen Leistungsindikator (Umsatz) und wichtigen nichtfinanziellen Leistungsindikator (Leerstandsquote).

### 2 Wirtschaftsbericht

#### 2.1 Gesamtwirtschaftliche Rahmenbedingungen und branchentypische Entwicklung

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland war im Jahr 2016 weiter durch ein stetiges, leichtes Wirtschaftswachstum gekennzeichnet. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt, als wesentlicher Indikator für die konjunkturelle Entwicklung, fällt nach ersten Prognosen des Statistischen Bundesamtes im Jahresdurchschnitt um ca. 1,9 % höher aus als im Jahr 2015. Der

private Konsum ist und bleibt dabei (mit Ausnahme des Wohnungsbaues) in Deutschland der wichtigste Faktor des wirtschaftlichen Wachstums. Die gute Beschäftigungsentwicklung, verbunden mit weiteren allgemeinen Lohnsteigerungen und der Anhebung des Mindestlohnes, bilden unverändert die Basis für diese Entwicklung. Die Unternehmen in Deutschland, vor allem mittelständische Unternehmen, haben in den letzten Jahren ihre Stabilität stärken können. Nach Recherchen von Creditreform ist dies vor allem an der verbesserten Liquidität und der besseren Eigenkapitalausstattung sowie am deutlichen Rückgang von Unternehmensinsolvenzen zu erkennen.

Für das erste Halbjahr 2017 werden gegenwärtig weiter positive Konjunkturaussichten prognostiziert, ebenso wird die bisherige Geldpolitik mit niedrigen Zinsen vermutlich vorerst beibehalten werden. In 2017 wird von einem gedämpften Wirtschaftswachstum und leicht steigenden Verbraucherpreisen (Anstieg von rund 1,3 % bis 1,5 %) ausgegangen.

Die Grundstücks- und Immobilienwirtschaft wuchs in 2016, nach Angaben des GdW, um ca. 0,8 %, also ähnlich wie im Vorjahr (0,9 %). Nach Angaben des GdW stiegen die Investitionen im Baugewerbe um 3,1 % und der Wohnungsbau entwickelte sich, wie in den letzten Jahren, überdurchschnittlich, er stieg um 4,3 %. Die gesamtgesellschaftlichen Rahmenbedingungen (hohe Zuwanderung, niedrige Zinsen für Baufinanzierungen) begünstigen auch in 2017 eine weitere positive Entwicklung in diesem Bereich, sodass die Bauinvestitionen weiter ansteigen werden. Die Versäumnisse in der Wohnungspolitik, insbesondere in Großstädten, Ballungszentren und Universitätsstädten, gilt es in den nächsten Jahren aufzuholen. Daher ist die derzeitige Lagebeurteilung und Geschäftserwartung in der Grundstücks- und Immobilienwirtschaft äußerst positiv.

Ein Blick auf den ostdeutschen Wohnungsmarkt zeigt, dass die überwiegende Abwanderung aus dem Osten gestoppt scheint. Großstädte wie Berlin, Leipzig, Dresden und Jena verzeichnen einen Anstieg von Einwohnerzahlen durch Zuzug. Diese Städte haben in den letzten zehn Jahren überproportional von der Nachfrage nach Wohnraum profitiert. Freital, im Speckgürtel von Dresden gelegen, wird dabei auch in Zukunft von dieser Entwicklung im Vermietungsbereich profitieren.

Die Mieten in den ostdeutschen Städten sind in den letzten zehn Jahren überwiegend leicht angestiegen, trotzdem sind die Mietpreise im Vergleich zu den westdeutschen Städten immer noch vergleichsweise günstig. Zukünftig wird es hier wohl wegen des verstärkten Neubaus und der weiter steigenden Nachfrage eine schrittweise Annäherung geben.

Für die gesamte Wohnungswirtschaft in Deutschland gilt es weiter, die bestehende Lücke zwischen Wohnungsbedarf und Bautätigkeit zu schließen, dabei wird die Branche auch in den nächsten Jahren vor große Herausforderungen gestellt.

## **2.2      Geschäftsverlauf**

Die WGF schließt das Geschäftsjahr 2016, wie in Vorjahren, wieder mit einem Jahresüberschuss ab. Dieser beträgt TEUR 2.421 (Vorjahr: TEUR 1.753).

Die Verbesserung des Jahresergebnisses im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 668 ergibt sich vor allem aus den vorgenommenen Zuschreibungen bei drei Objekten im Anlagevermögen, mit einem Gesamtwert von TEUR 472. Außerdem sind die Vermietungserlöse (vor BilRUG-Anpassungen) um TEUR 149 angestiegen. Auch die Umsatzerlöse aus der Betriebskostenabrechnung liegen mit TEUR 27 leicht über denen des Vorjahres. Positiv wirken sich ebenfalls höhere Versicherungserstattungen und Nutzungsentgelte sowie ein besseres Zinsergebnis als im Vorjahr aus. Die Bestandsveränderung der unfertigen Leistungen in Höhe von TEUR 171 (Vorjahr: TEUR 47) verursacht einen weiteren positiven Effekt in Bezug auf das höhere Jahresergebnis.

Der Instandhaltungsaufwand ist im Vergleich zum Jahr 2015 leicht angestiegen, liegt aber mit insgesamt TEUR 4.043 deutlich unter dem Planbudget von TEUR 4.900. Ursächlich hierfür sind u. a. Verschiebungen von geplanten Baufertigstellungen des Jahres 2016 in das Jahr 2017. Dies betrifft die Objekte Ooppelstraße 4 und Wartburgstraße 11 sowie die Stellplatzanlage Oberhausener Straße. Die Verzögerung der brandschutztechnischen Sanierung und Instandsetzung der Fassade bei der Ooppelstraße 4 hat sich durch unvorhersehbare technische Mängel beim Zustand der Fassade der Ooppelstraße 2 ergeben. Hier wurde eine hohlliegende Dämmung festgestellt, die eine aufwendige Entfernung der Altdämmung und einen entsprechenden Neuaufbau verursachte. Daher verschiebt sich der Abschluss der Baumaßnahmen an der straßenseitigen Fassade der Ooppelstraße 4 in das Frühjahr 2017.

Die Aufwendungen für Betriebskosten befinden sich in 2016 auf einem ähnlichen Niveau wie 2015. Hervorzuheben ist im Jahr 2016 der Anstieg der Kosten für den Verbrauch von Trink- und Abwasser (Erhöhung um TEUR 106 im Vergleich zu 2015) und der höhere Aufwand für Winterdienst und Straßenreinigung (Erhöhung um TEUR 86).

Das Jahr 2016 war geprägt durch die weitere Bautätigkeit an den zwei Neubauten Oststraße 13/13 c, deren endgültige Fertigstellung mit Herstellung der Außenanlagen und der Carports in 2017 erfolgt. Die Objekte werden daher zum Bilanzstichtag weiter in den Anlagen im Bau ausgewiesen.

Die sonstigen Einzelmaßnahmen mit einem Budget von TEUR 750 wurden ohne wesentliche Kostensteigerungen umgesetzt. Dazu gehören der Anbau von Balkonen im Gebiet Schachtstraße, die Dämmung der letzten Geschossdecke in verschiedenen Objekten, die Durchführung der Legionellen-Beprobung und die Bauvorbereitung der Strangsanierung im Objekt Heinrich-Heine-Straße 6 a-f. Hier sind die Heizungsumstellung von 1-Rohr- auf 2-Rohr-Heizung, die Umstellung der Warmwasserversorgung von Gas-Durchlauferhitzern auf Wohnstationen mit Wärmetauschern sowie die Umstellung des Kochens von Gasherd auf Elektroherd in 2017 geplant. Damit kann die gesamte Gasinstallation rückgebaut werden.

Zusätzlich zu diesen Maßnahmen hat die Geschäftsführung im Jahr 2016 den Kauf des City-Centers Freital (geplante Anschaffungskosten einschließlich der Nebenkosten ca. EUR 4,8 Mio) vorbereitet. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erfolgte zum Stichtag 1. März 2017.

Außerdem hat die WGF im Geschäftsjahr 2016 die Ballsäle Coßmannsdorf erworben. Der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang des Objektes erfolgte zum Stichtag 1. April 2017.

### **2.2.1 Entwicklung der Bestände**

Der Bestand an Wohnungseinheiten hat sich gegenüber dem Vorjahr zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 nicht verändert, da die WGF im Geschäftsjahr 2016 nur ein unbebautes Grundstück verkauft hat. Die WGF verwaltet, analog 2015, insgesamt 3.440 Wohnungseinheiten. Die neu gebauten Wohneinheiten der Oststraße 13/13 c werden mit 20 Einheiten zum 1. Januar 2017 ausgewiesen. Die Fläche der verwalteten Wohneinheiten beträgt zum 31. Dezember 2016 189.953,87 m<sup>2</sup>.

Auch die Anzahl der Gewerbeeinheiten hat sich im Vergleich zum 31. Dezember 2015 nicht verändert. Die WGF verwaltet zum 31. Dezember 2016 unverändert 78 Gewerbeeinheiten (Anzahl ohne den eigenen Geschäftssitz Lutherstraße 22) mit einer Fläche von 7.534,22 m<sup>2</sup>. Weitere Veränderungen haben sich im Geschäftsjahr nicht ergeben.

Die Anzahl der im Geschäftsjahr 2015 verwalteten Einheiten in den Eigentümergeinschaften, die schon seit mehreren Jahren verwaltet werden, hat sich im Geschäftsjahr 2016 verändert, da die Fremdverwaltung für das Objekt Coschützer Straße 7b (6 WE, 1 GE) abgeben wurde. Dadurch verringerte sich die Anzahl der fremdverwalteten Wohneinheiten von 193 WE auf 187 WE. Nach dem Erwerb von zwei Eigentumswohnungen im Objekt Dresdner Straße 283 im Jahr 2015 wird die WGF im Geschäftsjahr 2016 wieder alleinige Eigentümerin aller Einheiten in diesem Objekt (9 WE, 2 GE) und weist diese Einheiten wieder in ihrem eigenen Bestand aus. Bei den verwalteten eigenen Wohneinheiten in den Eigentümergeinschaften ergibt sich damit eine Reduzierung von 140 auf 131 Wohneinheiten.

Es werden in diesem WEG-Bestand zum 31. Dezember 2016 187 Wohnungen und kein Gewerbe für fremde Dritte verwaltet. Für 131 Wohnungen und kein Gewerbe erfolgt die Verwaltung für die WGF-eigenen Wohnungen im Sondereigentum.

In den Objekten, für die die WGF die Fremdverwaltung ab 1. Januar 2013 übernommen hat, wurde im Jahr 2015 zum 1. Februar die Verwaltung von 71 Wohneinheiten in Objekten in Freital-Pesterwitz, Weinböhlä und Meißen abgegeben. Außerdem erfolgte die Abgabe der Verwaltung für den Gutshof 2/3 (11 WE und 5 GE) im Jahr 2016. Deshalb werden jetzt nur noch 71 Wohnungen in der Hausverwaltung und kein Gewerbe und weitere 44 Wohnungen in den Eigentümergeinschaften betreut. Insgesamt verwaltet die WGF in diesen Objekten zum 31. Dezember 2016 115 Einheiten für fremde Dritte.

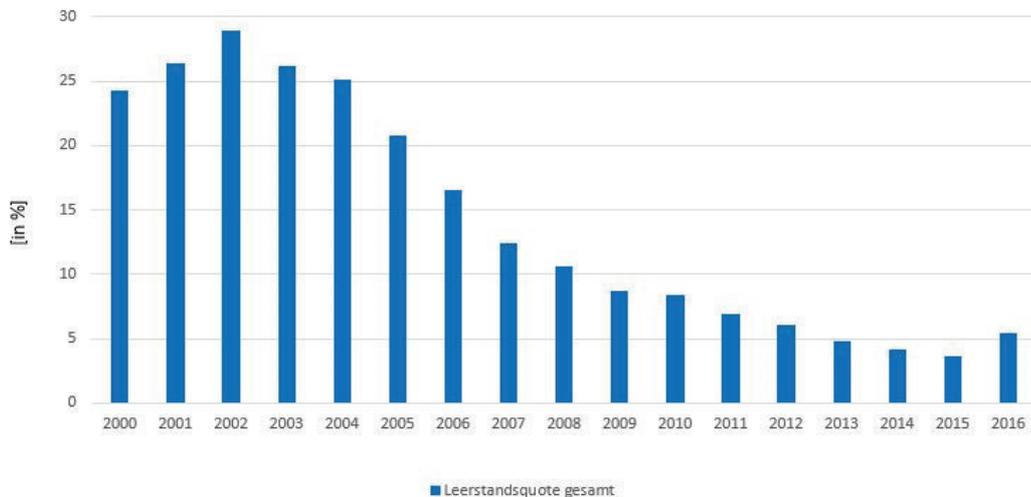
### **2.2.2 Entwicklung der Leerstandsquote**

Die Leerstandsquote der WGF hat sich im Jahr 2016 (im Vergleich zu 2015) verschlechtert. Der Gesamtleerstand zum Bilanzstichtag für Wohnungen und Gewerbe beträgt 5,40 % und der vermietbare Leerstand 5,34 % (Vorjahr: 3,58 % und 3,55 %). Insgesamt stehen von 3.518 Nutzungseinheiten 183 Wohnungen und 7 Gewerbe leer. Der vermietbare Leerstand konzentriert sich auf 182 Wohnungen und 6 Gewerbe (Vorjahr: 121 Wohnungen und 4 Gewerbe). Der Gesamtleerstand erhöhte sich von 126 Nutzungseinheiten per 31. Dezember 2015 auf 190 Einheiten per 31. Dezember 2016 (Anstieg von 64 Einheiten). 308 Kündigungen stehen 253 Neuvermietungen im Geschäftsjahr 2016 gegenüber (Vorjahr: 282 Kündigungen und 305 Neuvermietungen).

Ursächlich für die gestiegene Leerstandsquote ist insbesondere die Zahl der unbeeinflussbaren Kündigungen, verursacht durch Sterbefälle, Umzüge in das Altenheim, Wegzug aus Freital. Diese Anzahl an Kündigungen war im Geschäftsjahr 2016 außergewöhnlich hoch. Zusätzlich haben sich aber auch personelle Veränderungen in der Abteilung Bestandsverwaltung (zwei Altersabgänge, ein langfristiger Krankheitsausfall) und die daraus resultierenden organisatorischen Anpassungen/Einarbeitungen ausgewirkt. Der zweite, wesentlichere, Effekt ist die Situation des Angebotes von Handwerkerleistungen, insbesondere im Bereich der Gewerke Elektriker und Tischler. Hier waren zeitweise nicht genug Kapazitäten für die Wiederbezugsmaßnahmen vorhanden. Eine grundlegende Veränderung dieser Situation ist demnächst nicht zu erwarten. Die Geschäftsführung arbeitet deshalb weiter an geeigneten Maßnahmen, um die Neuvermietungskapazität zu steigern. Die Höhe der Kündigungszahlen insgesamt bleibt trotzdem leider zu einem Großteil unbeeinflussbar, dennoch wird eine Verbesserung der gegenwärtigen Situation erwartet.

Die bisherige Entwicklung der Leerstandsquote der WGF stellt sich wie folgt dar:

Geschäftsjahr	Leerstands-	vermietbarer
	quote gesamt	Leerstand
	%	%
2000	24,3	8,3
2001	26,4	10,2
2002	28,9	6,4
2003	26,2	8,4
2004	25,1	8,4
2005	20,8	7,7
2006	16,5	8,3
2007	12,4	7,5
2008	10,6	8,2
2009	8,7	6,3
2010	8,4	6,7
2011	6,9	6,3
2012	6,1	5,4
2013	4,8	4,3
2014	4,2	4,0
2015	3,6	3,5
2016	5,4	5,3



Die allgemeine Marktlage der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft bleibt nach Einschätzung der Gesellschaft weiter positiv, auch wenn die Leerstandsquote der WGF leicht gestiegen ist. Der Anstieg der Leerstandsquote der Gesellschaft spiegelt sich nicht in den erzielten Vermietungserlösen wider, diese haben sich weiter, infolge von Modernisierungsumlagen und Mietanpassungen bei Neuvermietungen, auf TEUR 10.839 (Vorjahr: TEUR 10.690) erhöht (vor BilRUG-Anpassungen).

Die WGF wird auch zukünftig qualitativ guten Wohnraum zu fairen Preisen für breite Bevölkerungsschichten anbieten. Zusätzlich bemüht sich die WGF in beschränktem Umfang qualitativ hochwertigen Wohnraum mit erhöhtem Komfort dem Markt zur Verfügung zu stellen. Ein erster Wohnstandort in dieser Kategorie wurde mit der Komplexsanierung Zöllmener Straße 27/27a und 29 im Jahr 2014 geschaffen. Das nächste Projekt mit einem hochwertigen Standard ist der Neubau der Oststraße 13/13c, welcher im Jahr 2017 beendet wird. Für 2017 sind außerdem TEUR 181 für Planungs- und Ausschreibungskosten für einen Neubau im Jahr 2018 eingeplant, da auch in Zukunft weitere Neubauprojekte realisiert werden sollen.

### 2.2.3 Investitions- und Geschäftstätigkeit 2016

Die Gesellschaft hat neben den Projekten Oststraße 13/13c und Ooppelstraße 2 und 4 weitere Teilsanierungsmaßnahmen entsprechend dem Investitionsplan für 2016 durchgeführt. Zu diesen Maßnahmen verweisen wir auf unsere Ausführungen im Punkt 2.2 „Geschäftsverlauf“.

Als Wiederbezugsaufwand im Jahr 2016 ergab sich ein Gesamtbetrag von TEUR 1.004. Die Aufwendungen liegen damit mit TEUR 27 über denen des Vorjahres und mit TEUR 4 über dem Budget für 2016. Für 2017 sind wieder TEUR 1.000 als Budget für den Wiederbezug geplant.

Neben der Bewirtschaftung der eigenen Bestände verwaltet die WGF im Rahmen von Verwalterverträgen auch Bestände in Wohnungseigentümergeinschaften und Hausverwaltungen für andere Eigentümer. Dieses Geschäftsfeld hatte sich im Jahr 2013 erweitert und in 2014 bis 2016 durch die Aufgabe von einzelnen Verwaltungstätigkeiten wieder verringert. Die Bewirtschaftung des eigenen Bestandes bleibt jedoch auch in Zukunft das Kerngeschäft der WGF.

## 2.2.4 Entwicklung des Personalbestandes

In der WGF sind zum 31. Dezember 2016 insgesamt 35 Mitarbeiter und ein Geschäftsführer beschäftigt. Im Jahr 2016 sind zwei Mitarbeiterinnen altersbedingt aus der Abteilung Bestandsverwaltung ausgeschieden, für eine Mitarbeiterin erfolgte, um einen reibungslosen Übergang zu gewährleisten, eine befristete Weiterbeschäftigung als geringfügig Beschäftigte. Drei Mitarbeiterinnen und ein Mitarbeiter wurden in der Abteilung Bestandsverwaltung neu eingestellt.

Der Personalbestand veränderte sich daher im Geschäftsjahr 2016 im Saldo um drei Personen (vier Neueinstellungen und ein Altersabgang). Zum 31. Dezember 2016 waren somit 36 Mitarbeiter angestellt (zum 31. Dezember 2015: 33 Mitarbeiter).

Im Jahr 2017 erfolgen weitere Personalveränderungen in den Bereichen Geschäftsführung (Stabsstelle für Organisation/Unternehmensentwicklung), Technik und Rechnungswesen.

Die WGF rechnet auch in den nächsten ein bis zwei Jahren mit einer etwa gleichbleibenden oder leicht steigenden Mitarbeiteranzahl. Es werden weitere Neueinstellungen aufgrund altersbedingter Abgänge erfolgen. Wegen der erforderlichen Einarbeitung des neuen Personals durch die ausscheidenden Mitarbeiter wird es zeitweise zu Doppelbesetzungen kommen, was erhöhte Personalkosten verursachen wird.

## 2.3 Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage

### 2.3.1 Ertragslage

Die Ertragslage der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	2016		2015		Ergebnis- verände- rung
	TEUR	%	TEUR	%	
Betriebsleistung	15.848	100,0	15.538	100,0	310
Aufwendungen für die Betriebsleistung	-13.209	83,4	-13.014	83,8	-195
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>2.639</b>	<b>16,6</b>	<b>2.524</b>	<b>16,2</b>	<b>115</b>
Außerplanmäßige Abschreibungen	0		0		0
Zuschreibungen	472		0		472
Übrige Ergebniskomponenten	-690		-771		81
<b>Jahresüberschuss</b>	<b>2.421</b>		<b>1.753</b>		<b>668</b>

Die Betriebsleistung hat sich um TEUR 310 erhöht, die Erhöhung ergibt sich im Wesentlichen aus der Erhöhung der Umsatzerlöse (Erhöhung um TEUR 215) und der Erhöhung der Bestandsveränderung (Erhöhung um TEUR 124) für die zum 31. Dezember 2016 ausgewiesenen Unfertigen Leistungen (noch abzurechnende Betriebskosten). So betragen die aktivierten Unfertigen Leistungen zum 31. Dezember 2016 TEUR 4.675, während sie zum 31. Dezember 2015 mit TEUR 4.504 ausgewiesen wurden.

Die Erhöhung der Umsatzerlöse ergibt sich sowohl aus einem Anstieg der Vermietungserlöse um insgesamt TEUR 149, als auch aus der Erhöhung der Umsätze aus der Betriebskostenabrechnung um TEUR 27, gegenläufig wirkt die Verminderung der Entgelte aus Betreuungstätigkeit in Höhe von insgesamt TEUR 10. Aufgrund der erstmaligen Anwendung der durch das BilRUG eingeführten HGB-Vorschriften im Geschäftsjahr 2016 wurden Erlöse in Höhe von TEUR 48 aus den sonstigen betrieblichen Erträgen in die Umsatzerlöse umgegliedert.

Der Anstieg der Aufwendungen für die Betriebsleistung um TEUR 195 wird wesentlich verursacht durch die Erhöhung der Aufwendungen für Hausbewirtschaftung (um TEUR 124), wobei die Instandhaltungskosten sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 260 erhöht haben. Auch der Personalaufwand hat sich wegen der Neueinstellung von Mitarbeitern um TEUR 35 erhöht. Ebenso sind die sonstigen betrieblichen periodischen Aufwendungen gestiegen. Betrachtet man die Einzelposten in diesem Bereich, zeigen sich erhöhte Aufwendungen bei den Beratungskosten und den Kosten für Wertgutachten, welche in Zusammenhang mit dem Kauf der Ballsäle Coßmannsdorf und dem City-Center Freital stehen. Auch die Kosten für in Anspruch genommenen EDV-Service sind angestiegen. Ein moderater Anstieg ist ebenfalls bei den Fahr-, Reise- und Kfz-Aufwendungen zu verzeichnen.

Durch die Erhöhung der Betriebsleistung um TEUR 310 und die gleichzeitige Erhöhung der Aufwendungen für die Betriebsleistung um TEUR 195 ergibt sich im Saldo eine Erhöhung des Betriebsergebnisses um TEUR 115 im Vergleich zum Jahr 2015.

Außerplanmäßige Abschreibungen ergaben sich im Geschäftsjahr nicht. Zuschreibungen wurden im Rahmen der Prüfung der Bewertung des Liegenschaftsvermögens der WGF (bebaute Grundstücke) zum 31. Dezember 2016 für drei Objekte vorgenommen. Die Zuschreibungen umfassen TEUR 472 und beziehen sich auf die Abweichung zwischen Buchwert und Ertragswert der bebauten Grundstücke zum 31. Dezember 2016.

Die Summe der übrigen Ergebniskomponenten verbesserte sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 81. In 2015 ergeben die Ergebniskomponenten TEUR 771, in 2016 TEUR 690. Maßgeblich beeinflusst wird diese Verbesserung durch das weiter verbesserte Zinsergebnis der Gesellschaft, welches in 2016 TEUR -635 beträgt (Vorjahr: TEUR -776).

Während die Unternehmensplanung für das Jahr 2016 von einem deutlich rückläufigen Jahresüberschuss im Vergleich zu den Jahren 2014 und 2015 ausgegangen ist, konnte der Jahresüberschuss im Berichtsjahr um TEUR 668 im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden. Ursächlich hierfür waren insbesondere die erfolgten Zuschreibungen bei Liegenschaften des Anlagevermögens sowie die Verschiebung von geplanten Instandhaltungsmaßnahmen in das Jahr 2017.

### 2.3.2 Finanzlage

Der Finanzmittelbestand hat sich gegenüber dem Vorjahr um TEUR 376 verringert. In 2017 wird die Gesellschaft ihre vorhandenen flüssigen Mittel weiter umfangreich abbauen, vor allem durch die Zahlung des Kaufpreises für den Erwerb des City-Centers Freital in Höhe von EUR 4,5 Mio. Erstmals in der Firmengeschichte wird zusätzlicher Wohnungsbestand in größerem Umfang erworben. 63 Wohnungen und 16 Gewerbe mit einer Fläche von rund 9.700 m<sup>2</sup> werden den Bestand der WGF erhöhen.

Wie im Vorjahr hat sich der Kapitaldienst ebenfalls wieder reduziert, die Darlehen konnten weiter planmäßig getilgt werden, die Tilgungen im Rahmen des Regelkapitaldienstes betragen insgesamt in 2016 TEUR 1.384 (Vorjahr: TEUR 1.777). Sondertilgungen wurden in Höhe von TEUR 718 (Vorjahr TEUR 383) geleistet, sodass sich eine Tilgungssumme von insgesamt TEUR 2.102 (Vorjahr TEUR 2.160) ergibt. Für 2017 sind Sondertilgungen in Höhe von TEUR 438 vorgesehen.

Im Jahr 2016 erfolgte, wie bereits 2015, keine Gewinnausschüttung an die Gesellschafterin, die Große Kreisstadt Freital.

Die Zahlungsfähigkeit der WGF war im Geschäftsjahr 2016 stets gegeben.

### 2.3.3 Vermögenslage

Die Bilanzzahlen zum 31. Dezember 2016, gegliedert nach betriebswirtschaftlichen Gesichtspunkten, sind in der folgenden Tabelle dargestellt und werden den Vorjahreszahlen gegenübergestellt.

Aktivseite	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Liegenschaftsvermögen (bebaute und unbebaute Grundstücke)	81.738	86,2	80.751	85,7	987
Übriges Anlagevermögen	214	0,2	271	0,3	-57
<b>Langfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>81.952</b>	<b>86,4</b>	<b>81.022</b>	<b>86,0</b>	<b>930</b>
Unfertige Leistungen und Forderungen sowie sonstige Vermögensgegenstände	5.108	5,4	5.028	5,3	80
Flüssige Mittel	7.804	8,2	8.180	8,7	-376
<b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>	<b>12.912</b>	<b>13,6</b>	<b>13.208</b>	<b>14,0</b>	<b>-296</b>
<b>Gesamtvermögen</b>	<b>94.864</b>	<b>100,0</b>	<b>94.230</b>	<b>100,0</b>	<b>634</b>

Passivseite	31.12.2016		31.12.2015		Veränderung TEUR
	TEUR	%	TEUR	%	
Stammkapital	1.150	1,2	1.150	1,2	0
Rücklagen	67.745	71,4	65.992	70,0	1.753
Jahresüberschuss	2.421	2,6	1.753	1,9	668
<b>Eigenkapital</b>	<b>71.316</b>	<b>75,2</b>	<b>68.895</b>	<b>73,1</b>	<b>2.421</b>
<b>Sonderposten für Investitionszuschüsse</b>	<b>1.637</b>	<b>1,7</b>	<b>1.690</b>	<b>1,8</b>	<b>-53</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.936	7,3	8.925	9,5	-1.989
Rückstellungen für die Aufbewahrung von Geschäftsunterlagen sowie Liefer- und Leistungsverbindlichkeiten	108	0,1	17	0,0	91
<b>Langfristiges Fremdkapital</b>	<b>7.044</b>	<b>7,4</b>	<b>8.942</b>	<b>9,5</b>	<b>-1.898</b>
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	8.015	8,5	8.128	8,6	-113
Übrige Rückstellungen und übrige Verbindlichkeiten	6.852	7,2	6.575	7,0	277
<b>Kurz- und mittelfristiges Fremdkapital</b>	<b>14.867</b>	<b>15,7</b>	<b>14.703</b>	<b>15,6</b>	<b>164</b>
<b>Gesamtkapital</b>	<b>94.864</b>	<b>100,0</b>	<b>94.230</b>	<b>100,0</b>	<b>634</b>

Die Bilanz wird weiterhin branchentypisch, wie bei allen Wohnungsunternehmen, vom Anlagevermögen bestimmt. Der Anteil des Anlagevermögens an der Bilanzsumme beträgt 86,4 % (Vorjahr: 86,0 %).

Die Erhöhung des Liegenschaftsvermögens um TEUR 930 resultiert im Wesentlichen aus Zugängen (TEUR 2.717) und Abschreibungen (TEUR 2.240), zu diesem Zugangssaldo in Höhe von TEUR 477 kommen noch TEUR 472 Zuschreibungen in dem Posten Grundstücke mit Wohnbauten hinzu, denen in Summe Abgänge mit einem Restbuchwert von TEUR 19 gegenüber stehen. Die Abschreibungen im Geschäftsjahr 2016 enthalten keine außerplanmäßigen Abschreibungen.

Die unfertigen Leistungen haben sich um TEUR 171 erhöht, da die Aufwendungen für Trink- und Abwasserkosten sowie die Kosten für Winterdienst und Außenanlagen deutlich über dem Aufwand des Vorjahres liegen.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände verringerten sich um TEUR 91. Die Ursache hierfür liegt hauptsächlich im Rückgang der Forderungen aus der Instandhaltungsrücklage der Eigentümergemeinschaften um TEUR 75.

Die flüssigen Mittel verringerten sich um TEUR 376. Die Zahlungsabflüsse erfolgten im Jahr 2016 im Wesentlichen wie geplant, beim Neubau Oststraße 13/13c hat sich allerdings die Baufertigstellung in das I. Quartal 2017 verschoben, das gleiche gilt für die straßenseitige Fertigstellung der Fassadensanierung der Ooppelstraße 4. Dafür wurden im Dezember 2016 bereits 450 TEUR auf den Kaufpreis des City-Centers angezahlt.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um TEUR 2.421. Die Gewinnrücklagen sind durch die Einstellung des vollständigen Jahresüberschusses 2015 um TEUR 1.753 gestiegen. Der Jahresüberschuss hat sich im Vergleich zum Vorjahr um TEUR 668 erhöht. Ursächlich hierfür sind im Wesentlichen die um TEUR 310 gestiegene Betriebsleistung und die vorgenommenen Zuschreibungen im Anlagevermögen (TEUR 472).

Die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten haben sich um TEUR 1.989 verringert, die kurz- und mittelfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten verringerten sich ebenfalls um TEUR 113. Damit reduzierten sich die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten um insgesamt TEUR 2.102, davon betreffen TEUR 718 Sondertilgungen und TEUR 1.384 den Regelkapitaldienst. Im Jahr 2017 werden weitere Sondertilgungen in Höhe von TEUR 438 vorgenommen werden, sodass die vom Aufsichtsrat favorisierte Entschuldungsstrategie fortgesetzt wird.

Im Bereich des kurz- und mittelfristigen Fremdkapitals haben sich die kurzfristigen Rückstellungen und Verbindlichkeiten um TEUR 277 erhöht, was im Bereich der Rückstellungen auf die Erhöhung der Rückstellung für unterlassene Instandhaltung auf TEUR 72 (2015: TEUR 23) zurück zu führen ist. Die unterlassenen Instandhaltungsmaßnahmen werden im I. Quartal des Folgejahres nachgeholt. Außerdem sind die kurz- und mittelfristig fälligen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um TEUR 182 angestiegen.

Das Eigenkapital – ohne Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszulagen – entwickelte sich in den letzten Jahren wie folgt:

		2016	2015	2014	2013	2012	2011
Eigenkapital – ohne Berücksichtigung des Sonderpostens für Investitionszulagen	TEUR	71.316	68.895	67.142	64.140	59.888	58.829
Bilanzsumme	TEUR	94.864	94.230	95.031	93.662	92.055	93.564
Eigenkapitalquote	%	75,2	73,1	70,7	68,5	65,1	62,9

Zusammenfassend ist die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage unverändert als stabil und geordnet anzusehen.

### **3 Prognose-, Chancen und Risikobericht**

#### **4.1 Prognosebericht**

Die WGF wird zum 1. März 2017 neuer Eigentümer des City-Centers Freital an der Ecke Dresdner Straße/Bahnhofstraße. Durch den Kauf der Immobilie mit 63 Wohnungen und 16 Gewerbeeinheiten wird die Gesellschaft ihren Vermietungsbestand deutlich erweitern. Die WGF erhofft sich, nach umfangreichen Investitionen bis Ende 2019 (ca. EUR 2 Mio), den gegenwärtig noch bestehenden Leerstand in den Objekten zu senken und langfristig die Vermietungserlöse der Gesellschaft weiter zu steigern. Außerdem soll durch den Ankauf dieses Standortes, in der Mitte von Freital gelegen, dieser gestärkt und auf das geplante neue Stadtzentrum ein positiver Einfluss genommen werden.

In 2017 beginnt auch die komplette Erneuerung der Strangsysteme in den Versorgungsschächten der Objekte Heinrich-Heine-Straße 6 a-f. Damit verbunden erfolgen auch eine Erneuerung des Heizungssystems und der Warmwasserbereitung sowie die Umstellung der Gasherde auf Elektroherde. Hierfür ist ein Planbudget von insgesamt TEUR 1.395 vorgesehen. Diese Großinvestition wird bis zum Jahr 2022 fortgesetzt. Die Sanierung erfolgt schrittweise mit jeweils zwei 5-Geschossern pro Jahr in Zuckerode.

Für das Geschäftsjahr 2017 wird ein Jahresüberschuss, in ähnlicher Höhe wie im Jahr 2016, sowie leicht steigende Umsatzerlöse erwartet. Dies geht allerdings mit einem deutlichen Abbau der zur Verfügung stehenden flüssigen Mittel einher, hauptsächlich bedingt durch den Zahlungsabfluss für den Kauf des City-Centers (geplant EUR 4,8 Mio mit Nebenkosten). Weitere TEUR 2.815 werden gemäß Planbudget in das Anlagevermögen investiert und belasten somit nicht das Jahresergebnis 2017, sondern wirken sich nur auf die flüssigen Mittel aus. Davon entfallen TEUR 1.395 auf die bereits beschriebene Strangsanierung in Zuckerode, TEUR 750 auf erste Sanierungskosten für die Ballsäle Coßmannsdorf und TEUR 420 auf das Balkonbauprogramm.

#### **4.2 Chancen- und Risikobericht**

Eine dauerhaft erfolgreiche Geschäftstätigkeit erfordert die Identifikation, Wertung und Steuerung vorhandener Risiken aus dem laufenden Geschäftsprozess. Zur frühzeitigen Erkennung von Risiken existiert deshalb ein Risikosteuerungs- und Kontrollsystem, das die organisatorischen Rahmenbedingungen schafft, um im Vorfeld in der Lage zu sein, negativen Entwicklungen entgegenzuwirken. Dabei liegt die generelle Verantwortung für das Risikomanagementsystem bei der Geschäftsleitung, die bei der Wahrnehmung ihrer Aufgaben von den Abteilungsleitern unterstützt wird.

Im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit wird die Gesellschaft mit Risiken konfrontiert, die im markt- und branchenbedingten Umfeld liegen (Mietpreisentwicklung, Mietforderungsausfälle, Leerstandsentwicklung, demographischer Wandel). Dieser Entwicklung kann nur eingeschränkt entgegengewirkt werden. Da diese Risiken jedoch immense Auswirkungen auf die künftige Entwicklung haben können, werden sie ständig beobachtet und ausgewertet. Gegenwärtig erfolgt die genaue Beobachtung der Entwicklung der Leerstandsquote, die Geschäftsführung hat entsprechende Maßnahmen eingeleitet, diese zu verbessern.

Förderrechtliche Risiken aus von der Stadt Freital gegebenen Bürgschaften für Darlehen sieht die WGF nicht, da in ausreichendem Maße Sicherungspotenzial vorhanden ist.

Neue Risiken ergeben sich nach Einschätzung der Gesellschaft aus der Veränderung der klimatischen Verhältnisse, in deren Folge Unwetter in Form von Hochwasser, Sturm- und Hagelschäden gehäuft und massiver auftreten können. Zur Absicherung dieses Risikos verfügt die WGF über ein umfangreiches Paket an Versicherungspolicen, die vor allem auch Elementarschäden aus solchen Naturereignissen abdecken. Es kann zukünftig jedoch schwieriger werden, diese Risiken von Versicherungsgesellschaften abgedeckt zu bekommen.

Zur Früherkennung von Krisensymptomen werden verschiedene Kennzahlen ausgewertet, die Auskunft darüber geben, ob die WGF in der Lage ist, ihren Zahlungsverpflichtungen nachzukommen bzw. erkennen lassen, dass sich Risikofelder ergeben könnten. Die Kennzahlen sind Anhaltspunkte, in welcher finanzwirtschaftlichen Lage sich das Wohnungsunternehmen befindet. Dabei wird auf die Gesamtbetrachtung der Risikolage und die Budgeteinhaltung Wert gelegt. Die Kennziffern dienen als Frühwarnindikatoren und sind die Grundlage für ein aktives Risikomanagement. Die Gesellschaft berichtet darüber hinaus quartalsweise an Aufsichtsrat und Gesellschafter im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben.

Diese Auswertungen haben auch im Jahr 2016 keinerlei Hinweise auf eine aktuell bestehende Risikolage ergeben. Grundsätzliche ungünstige Entwicklungen, die sich negativ auf die gegenwärtige Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft auswirken, sind derzeit nicht erkennbar. Weitere Risiken, die über das branchenübliche Maß der Wohnungswirtschaft hinausgehen, bestehen nach Einschätzung der Gesellschaft gegenwärtig nicht.

Chancen werden für die WGF darin gesehen, durch Bestandserweiterung (Zukauf und weiterer Neubau) die Ertragslage stabil zu halten bzw. zu verbessern. Ziel der WGF ist es, weiter ein wirtschaftlich stabiles und attraktives wohnungswirtschaftliches Unternehmen der Großen Kreisstadt Freital zu sein.

Freital, den 13. April 2017

Heinzig  
Geschäftsführer

Eismann  
Prokurist